



Anijsgaarde 9

2803 RB | Gouda



Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

168 m²

Inhoud

631 m³

Perceeloppervlakte

354 m²

Kamers

4

Slaapkamers

3



Kenmerken

Soort woning
Bouwvorm
Bouwjaar
Ligging
Aantal verdiepingen
Energieklasse

herenhuis
Bestaande bouw
1992
aan water
3
A



Voorzieningen

Tuinligging
Tuintype
Parkeergelegenheid
Verwarming
CV ketel bouwjaar
Isolatievormen

noordoost
achtertuin, voortuin, zijtuin
op eigen terrein
c.v.-ketel
2023
volledig geïsoleerd

Vraagprijs

€ 940.000,- k.k.

Heeft u altijd al willen wonen in een zeer ruime woning met vrij uitzicht? Dit is nu mogelijk in de geliefde Gaardenbuurt! Deze vrijstaande woning met royale aanbouw aan de achterzijde en garage heeft een vrij uitzicht naar de Bloemendaalseweg. De woning is aan water gelegen waarbij het water grenst aan een boomgaard met een groen bestemmingsplan waardoor dit uitzicht biedt op groen met veel privacy. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van 3 airco's en 12 zonnepanelen. Gelegen in een kindvriendelijke en geliefde villawijk en op loop-/fietsafstand naar het centrum met vele voorzieningen zoals winkels, horeca, scholen, diverse sport- en recreatiemogelijkheden en medische voorzieningen. Daarnaast is de woning zeer centraal gelegen ten opzichte van grote steden zoals Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Amsterdam.

Indeling:

De voortuin is ruim en grotendeels bestraat waardoor het mogelijk is om maar liefst 3 auto's op eigen terrein te parkeren. Verder is er een laadpaal aanwezig zodat uw elektrische auto hier opgeladen kan worden.

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met meterkast, trapkast en toiletruimte. De nette toiletruimte is voorzien van een closet en fonteintje. Vanuit de hal komen we in de woonkamer welke aan de voorzijde gelegen is. Door de ramen aan de zijkant is hier veel lichtinval. De gehele begane grond is voorzien van een nette parket vloer. Aan de achterzijde van de woning is de keuken gelegen en deze beschikt over een mooi schiereiland en een kastenwand. Onder het koken kunnen de gasten u gezelschap houden onder het genot van een drankje aan de barkrukken. Maar vanaf hier is interactie met uw tafel gezelschap ook mogelijk. De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, quooker, 5 pits gasstel met geïntegreerde afzuiging in het plafond, oven en wijnkoeler. Vanuit de eethoek is de ruime tuin bereikbaar. U kan hier heel de dag heerlijk genieten van de zon en de rust. Want de woning is aan het water gelegen en kijkt uit over een groenstrook. Via de poort bij de zijtuin is ook de achtertuin bereikbaar. De garage is zowel via de tuin als via de voorkant van de woning bereikbaar. Met wel 20m² is hier veel ruimte voor fietsen, motoren of andere hobby spullen. Doordat hier de eveneens een keukenblok (2021) met koelkast staat is dit ook ideaal om de drankjes of het vlees koud te houden en de voorbereidingen te treffen voor een bbq. Hier is tevens snel warm water door de close-in boiler welke hier aanwezig is.

1e verdieping:

Via de vaste trap komen we op de ruime overloop. Hier is een los toilet met fonteintje gesitueerd. Aan de voorzijde van de woning is een zeer ruime slaapkamer met een airco en inloopkast gelegen. Vroeger waren dit 2 slaapkamers en door het plaatsen van een wand is het weer mogelijk om deze ruimte te splitsen. Vanuit hier is het balkon aan de voorzijde toegankelijk. Aan de achterzijde is de 2e slaapkamer gelegen, eveneens voorzien van airco. De nette badkamer is voorzien van een bad, inloopdouche en dubbele wastafel. Vanuit de badkamer is nog een ruime kamer bereikbaar. Ideaal als waskamer maar het is hier ook mogelijk om een werkplek te creëren. Achter het schot is hier de c.v. (2023) ketel gevestigd.

2e verdieping:

Via de vaste trap komen we op de 2e verdieping welke geheel erg licht is door de dakramen met HR++ glas. Aan de achterzijde is dit een open ruimte welke voorzien is van een airco en ingericht is als kantoor ruimte. Door het plaatsen van een wand kan hier een extra slaapkamer gecreëerd worden. Aan de voorzijde van de woning is de laatste slaapkamer gelegen.

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd, energielabel A;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Mogelijkheid voor het parkeren van 3 auto's op eigen grond;
- Laadpaal voor een elektrische auto aanwezig;
- Ruime garage van 20m²;
- Momenteel 3 slaapkamers maar mogelijkheid tot het realiseren van 5 slaapkamers;
- Van toepassing zijn o.a. de Asbest- en Ouderdomsclausule;
- Oplevering in overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.























































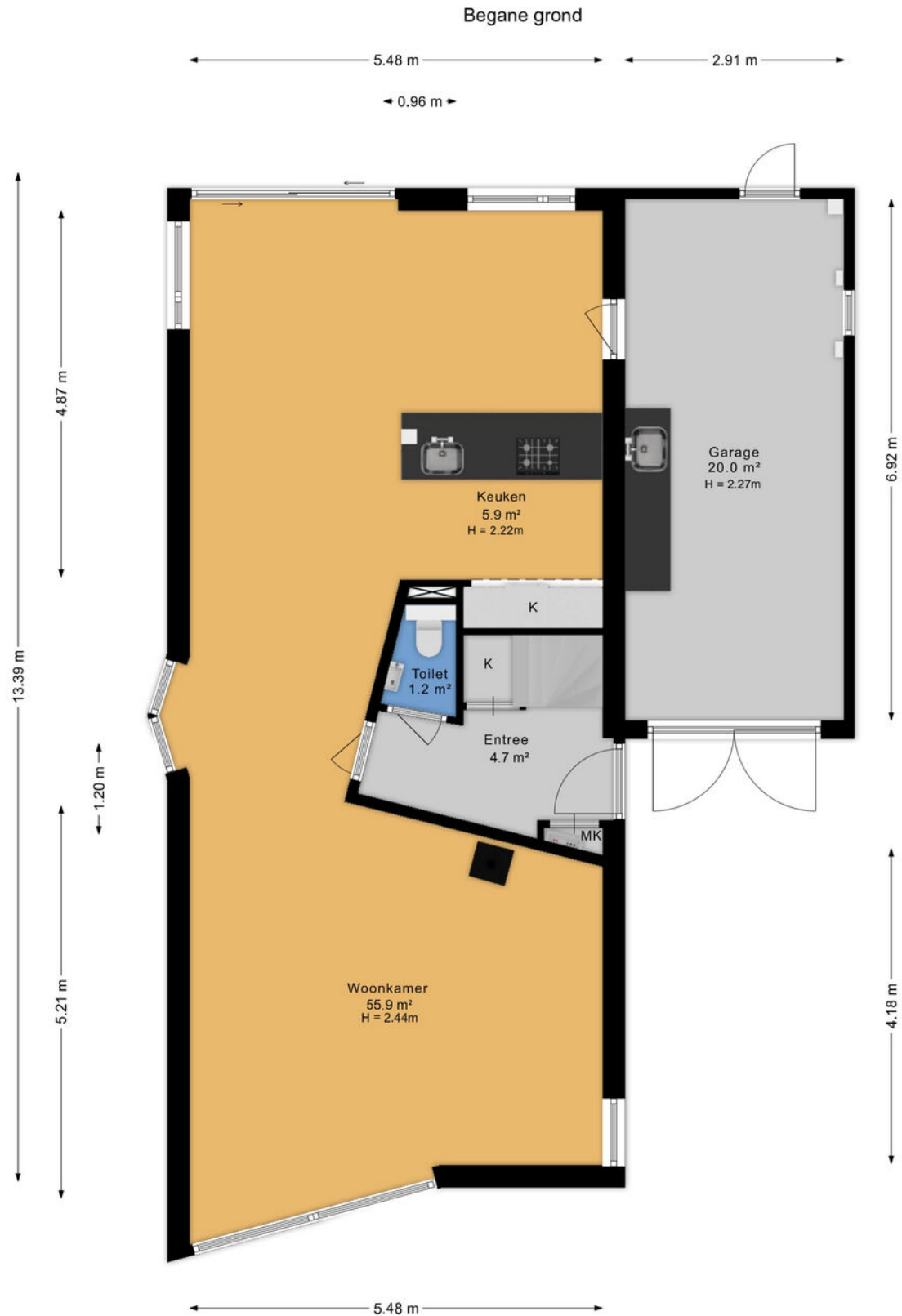








Begane grond



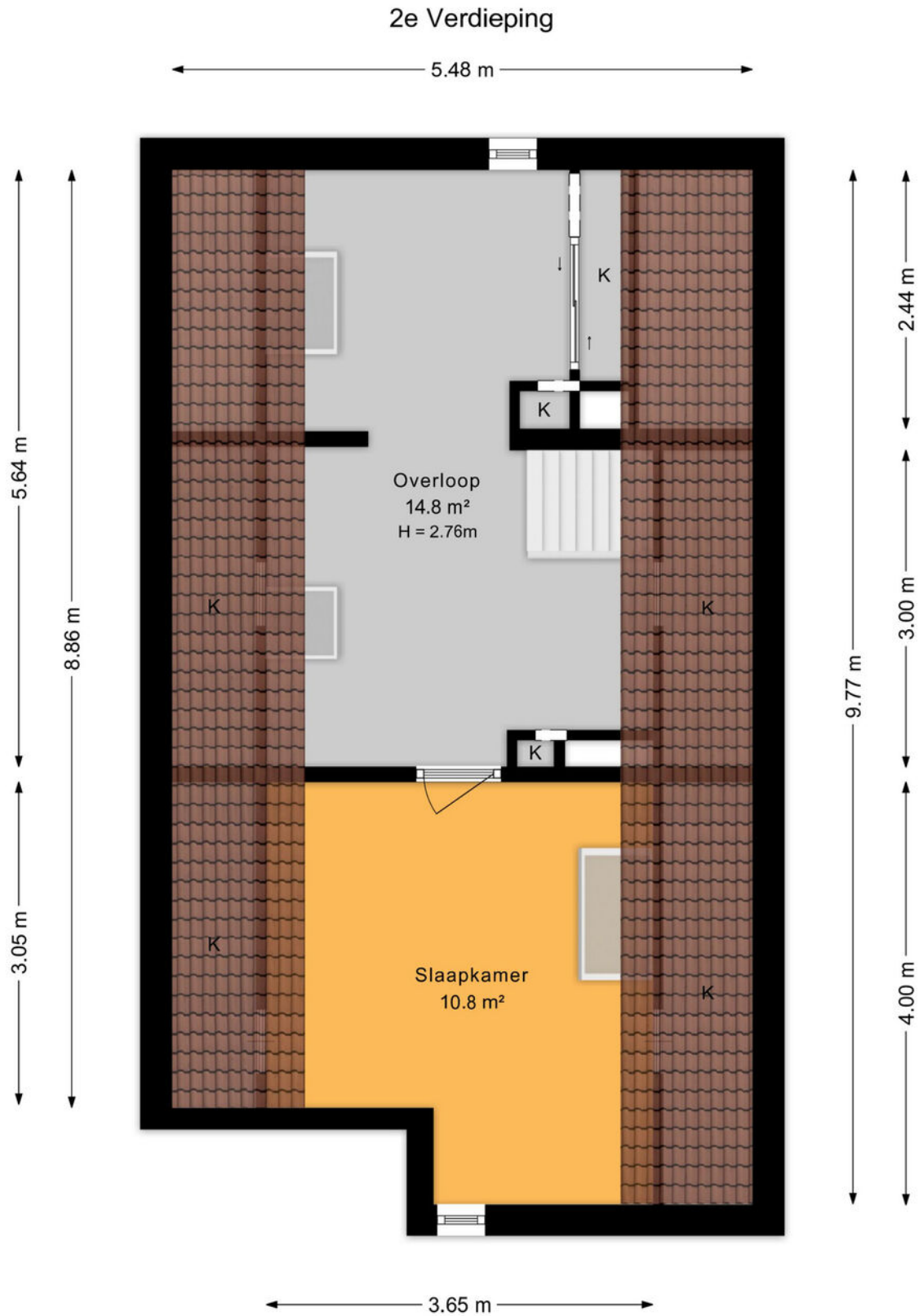


1e Verdieping





2e Verdieping





Perceel

Perceeloverzicht

De afmetingen van het perceel zijn indicatief. Raadpleeg voor de exacte maten het kadaster.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kledingkast in slaapkamer			X	
- kasten in waskamer boven garage	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- lage kastenwand zolderkamer		X		
- losse metalen kasten garage		X		
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- (wijn)klimaatkast	X			
- warmhoudlade	X			
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Fonteinmeubel	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Badkamer spiegel	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Close-in boiler garage	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinmeubilair		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X		
Bewateringssysteem Gardena (excl. tijdschakelaar)				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Houtopslag	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



En hoe nu verder?

Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

Kijk op [vanhof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanhof.nl/hypotheekenvoor) meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

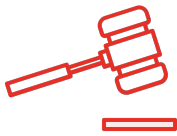
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen

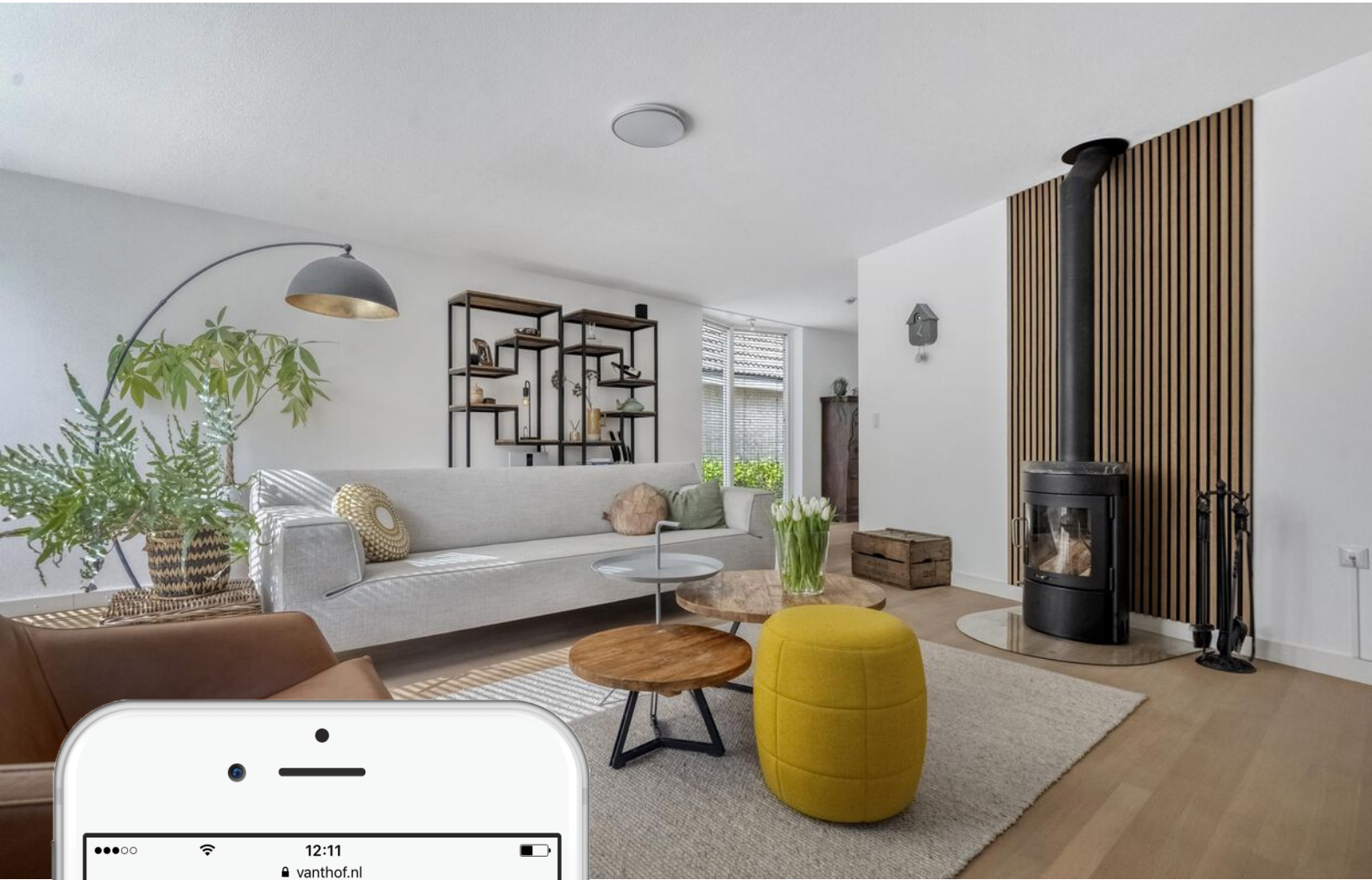


Oversluiten

Taxaties



NWWI - Taxatie



Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

vanthof.nl/hypotheken